

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

contro:

N° Gen. Rep. **78/2021**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Lotto unico

Esperto alla stima: INGEGNERE DANIELE BECUCCI
Codice fiscale: BCCDNL82H12F052X
Studio in: VIA DANTE 7 - 75100 MATERA
Telefono: 0835336751
Email: ing.danielebecucci@gmail.com
Pec: daniele.becucci@ingpec.eu



Beni in Craco (MT)
Località/Frazione Località Peschiera
 Via Antonio Gramsci, 10

Lotto: 001 - Lotto unico

CONTROLLO PRELIMINARE: verificare la completezza della documentazione depositata ex art. 567 c.p.c.

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

Nel fascicolo telematico risulta depositata la certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal notaio Maria Clementina Binacchi di Milano il 29.11.2021. In tale relazione il bene viene identificato e descritto catastalmente e ne viene riportata la storia ipotecaria (trasferimenti di proprietà e formalità pregiudizievoli) nel ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento. In allegato alla relazione sono inoltre presente una ispezione ipotecaria, una visura storica ed una ricostruzione planimetrica del bene. Lo scrivente ha comunque provveduto ad effettuare ispezione ipotecaria aggiornata (Ispezione per immobile n. T329133 del 19.07.2023 e nota di trascrizione R.G. n. 9277, R.P. n. 7004 del 04.08.2007).

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

L'atto di provenienza del bene in capo all'esecutata (Atto di cessione del 28.11.2009 n. 8326/3403) è stato trascritto in data 30.11.2009 con nota R.G. n. 8719 e R.P. n. 7130. Il precedente atto risulta essere il trasferimento del bene dal Demanio dello Stato al Comune di Craco, con atto del 20.09.2005 n. 2005/6459, trascritto in data 04.08.2007 con nota R.G. n. 9277 e R.P. n. 7004.

QUESITO N.1: IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Peschiera, Via Antonio Gramsci, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -

Residenza attuale: - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazio-

ne dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata ha contratto matrimonio con in data , in regime di separazione dei beni. Il Tribunale di Matera in data ha omologato la separazione consensuale dei coniugi (iscritta al n.).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale riportato su pignoramento corrisponde a quello effettivo desunto dall'analisi della documentazione di riferimento.

Note: Si veda l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio e il certificato di residenza allegati alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: nata a il , foglio

33, particella 199, subalterno 2, indirizzo Contrada Peschiera 1, piano T, comune Craco, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 195,22

Derivante da: Atto del 28/11/2009 Pubblico ufficiale DIMUCCIO MICHELE Sede TRICARICO (MT) Repertorio n. 8326 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7382.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 01/12/2009.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano presenti suddivisioni in millesimi delle parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare è sita al piano terra di un fabbricato di n. 6 unità totali, di cui n.3 al piano terra e n.3 al piano primo. L'unità in questione possiede affacci completamente liberi lungo i prospetti Sud, Est ed Ovest (con affaccio diretto sulla viabilità locale di zona), mentre il prospetto Nord possiede un affaccio parzialmente libero, mentre in piccola parte confina con l'androne condominiale. L'unità è posta direttamente contro-terra, mentre al di sopra di essa è presente altra unità immobiliare appartenente a terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: I dati di superficie catastale non risultano presenti in visura; L'immobile risulta non dotato di apposita planimetria catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

I dati catastali effettivi del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha estratto dai canali telematici dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale aggiornata del bene. Nello specifico è stato possibile reperire il foglio di mappa e la visura storica, mentre non sono risultati presenti agli atti l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale. Per quanto riguarda l'analisi di coerenza soggettiva, i dati riportati in visura (intestazione, quote, provenienza) corrispondono a quelli effettivi. In relazione alla conformità oggettiva, lo scrivente ritiene di evidenziare i seguenti aspetti:

- 1.** L'assenza di una planimetria catastale, e dei dati superficiali, non consente la verifica della conformità del bene in termini di conformazione geometrica;
- 2.** La categoria catastale del bene (A/3) risulta congruente con le caratteristiche effettive dell'unità immobiliare, mentre la classe (1), risulta inferiore a quella effettiva, tenuto conto anche dei recenti lavori di riqualificazione impiantistica e dell'involucro (si veda sezione "edilizia").
- 3.** La consistenza del bene, pari a vani 4,5, risulta inferiore a quella effettiva (a parere dello scrivente pari a vani 5);
- 4.** I dati toponomastici risultano imprecisi: sulla visura viene infatti riportato l'indirizzo "C.da Peschiera n.1", mentre l'indirizzo effettivo risulta essere via Antonio Gramsci n.10.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Occorre presentare, previo affidamento di incarico a tecnico abilitato, la planimetria catastale mancante, inserendo anche i dati corretti di consistenza (vani e superficie catastale) e di toponomastica.

Affidamento incarico a tecnico abilitato: € 450,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: L'immobile risulta privo di planimetria catastale perché fu realizzato su iniziativa statale a seguito del crollo del paese di Craco (vecchio) e quindi accatastato d'ufficio con accertamento del 20.10.1970.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al fine di comprendere più approfonditamente le ragioni dell'assenza della planimetria catastale, lo scrivente si è recato, in data 21.04.2023, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, ove il funzionario interpellato ha confermato l'assenza del suddetto documento ed anche le ragioni di tale assenza (accatastamento d'ufficio di immobile realizzato dallo Stato). A detta di tale funzionario tale situazione risulterebbe diffusa su tutto il centro urbano di Craco Peschiera, nel quale solo alcuni immobili risultano dotati di planimetria, a seguito dell'iniziativa diretta dei proprietari.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali effettivi del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

QUESITO N. 2: ELENCARE ED INDIVIDUARE I BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E PROCEDERE ALLA DESCRIZIONE MATERIALE DI CIASCUN LOTTO.

DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il bene pignorato è sito nella frazione Peschiera del comune di Craco (MT), centro della collina materana di soli 630 abitanti. La frazione costituisce in realtà l'unico centro abitato del comune, poiché il borgo originario risulta completamente abbandonato dalla metà degli anni '60 a causa di un importante fenomeno franoso. Tale frazione fu in effetti costruita, a valle, per ospitare le famiglie provenienti dall'originario paese, posto su una collina ad 8 km circa di distanza. La frazione è quindi un piccolo villaggio residenziale caratterizzato da un'edilizia di natura estensiva ed immerso nelle circostanti zone agricole e boschive. Il borgo offre quindi un buon contesto paesaggistico ma, di contro, offre pochi servizi ai residenti (data anche l'esiguità del loro numero).

Caratteristiche zona: periferica/frazione normale/isolata

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Attività commerciali (bar, market, etc.) (Mediocre), Scuola secondaria (Media), Ufficio postale (Media), Municipio/Uffici comunali (Nella media), Farmacia (Nella media)

Caratteristiche zone limitrofe: agricole e boschive

Importanti centri limitrofi: Pisticci (12 km); Policoro (28 km); Matera (50 km); Taranto (80 km); Potenza (100 km);

Attrazioni paesaggistiche: Parco dei Calanchi.

Attrazioni storiche: Paese fantasma di Craco.

Principali collegamenti pubblici: S.S. 407 Basentana (attraverso S.P. 176) 10 km, S.S. 598 Val d'Agri (attraverso S.P. 103) 10 km, Autolinee e stazione Pisticci Scalo 10 km

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al punto **A - Appartamento**

Il bene pignorato è un appartamento per civile abitazione sito al piano terra di un fabbricato di complessive n.6 unità, di cui tre al piano terra e tre al piano primo. Il fabbricato è realizzato con muratura portante in pietra calcarenitica (impropriamente detta "tufo"), solai di interpiano in latero-cemento e copertura a doppia falda. L'unità immobiliare in oggetto presenta una forma in pianta sub-quadrata e si sviluppa per una superficie interna lorda (comprensiva quindi delle murature interne) pari a mq 70,00 circa ed un'altezza interna di m 2,90 circa. L'appartamento si compone di un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere ed un bagno e possiede un'ottima esposizione, avendo tutti e quattro i lati liberi e non confinanti con altri fabbricati (solo il lato Nord risulta parzialmente in aderenza al vano scala condominiale). Il bene è munito di impianto elettrico sottotraccia, alimentazione idrica da rete pubblica (condominiale, con contatori divisionali), allaccio in fogna, alimentazione di gas metano. L'impianto termico è costituito da una pompa di calore murale per la produzione di acqua calda sanitaria da fonte rinnovabile e da condizionatori multisplit, di recentissima fattura, ma gli stessi non risultano alimentati da fonte rinnovabile, in quanto l'impianto fotovoltaico non risulta essere stato installato. Risulta inoltre presente un camino a legna. Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre i serramenti esterni (recentemente sostituiti) sono in legno-pvc.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento:

Residenza attuale: - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione

dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata ha contratto matrimonio con in data , in regime di separazione dei beni. Il Tribunale

di Matera in data ha omologato la separazione consensuale dei coniugi (iscritta al n.).

Eventuali comproprietari:
Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **87,88**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1965

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021 (in corso)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,90 m

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Lo stato del fabbricato in generale risulta mediocre/sufficiente, data la sua vetustà. Recentemente sono stati eseguiti dei lavori condominiali di efficientamento energetico (c.d. superbonus) che, per le parti comuni, hanno previsto la sola posa in opera di cappotto esterno e conseguente rifacimento delle facciate.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità in questione risulta sufficiente, mentre alcune componenti sono di recentissima fattura (impianto termico, infissi esterni), in virtù dei suddetti recenti lavori, i quali non sono stati tuttavia portati a termine.



**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: da ristrutturare
Solai	tipologia: Solaio latero-cementizio condizioni: sufficienti
Strutture verticali	materiale: muratura condizioni: sufficienti

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni	tipologia: a battente, sia a doppia anta che a singola anta materiale: legno-pvc protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: ottime
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: Muratura in blocchi di tufo coibentazione: cappotto esterno in polistirene da cm 10 rivestimento: tonachino condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: mattonelle in gres porcellanato 45x45 condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: cucina materiale: Piastrelle ceramiche condizioni: sufficienti
Rivestimento	ubicazione: bagno materiale: Piastrelle ceramiche condizioni: buone

Impianti:

Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: elettrico rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: multisplit a parete condizioni: ottime conformità: non vi è evidenza della conformità di impianto Note: <i>Il sistema termico/condizionamento risulta essere di recentissima fattura e costituito da una unità esterna e più unità interne. L'impianto è stato installato in occasione dei lavori c.d. "superbonus", i quali prevedevano l'alimentazione da fonte rinnovabile (3 kW di fotovoltaico), la quale non è tuttavia mai stata installata.</i>
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Fognatura	tipologia: non noto rete di smaltimento: non noto recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità: sufficiente condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Gas	tipologia: Parte a vista e parte sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: sufficienti conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: rete elettrica rete di distribuzione: non noto diffusori: Sistema multisplit a parete condizioni: ottime conformità: Non si è avuta evidenza del certificato di conformità Note: <i>L'impianto termico è costituito da una pompa di calore per produzione ACS da fonte rinnovabile e da un sistema multisplit con una unità esterna e convettori interni. L'alimentazione elettrica di tale impianto sarebbe dovuta avvenire con l'ausilio di fonte rinnovabile (3 kW di fotovoltaico), ma quest'ultimo non è stato mai installato. L'impianto quindi risulta operante direttamente da rete elettrica e quindi senza gli importanti benefici forniti dal ricorso alle fonti rinnovabili. Risulta infine presente un camino a legna.</i>

Impianti (conformità e certificazioni)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	1965 (impianto originario, successivamente modificato)

Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	L'impianto originario (sottotraccia da 3 kW) risale al 1965, ma in tempi più recenti (non meglio definibili) l'impianto risulta essere stato oggetto di lavori di ammodernamento, quantomeno per quanto riguarda dispositivi di sicurezze, frutti e pulsantiere. Non si è ad ogni modo avuto evidenza di dichiarazione di conformità o rispondenza.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Sistema multisplit con alimentazione elettrica e pompa di calore per ACS da fonte rinnovabile.
Stato impianto	Nuovo.
Potenza nominale	Non noto.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2021/2022
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	L'impianto termico è stato progettato e realizzato affinché funzionasse in combinazione con fonti rinnovabili (fotovoltaico). L'impianto fotovoltaico non risulta tuttavia essere mai stato installato. Non si è avuta evidenza della conformità di impianto. Si precisa che risulta essere presente anche un camino a legna.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	Sistema multisplit con alimentazione elettrica. L'impianto è stato progettato e realizzato affinché funzionasse in combinazione con fonti rinnovabili (fotovoltaico). L'impianto fotovoltaico non risulta tuttavia essere mai stato installato. Non si è avuta evidenza della conformità di impianto.

Impianto antincendio:

Esiste impianto antincendio	NO
-----------------------------	----

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Millesimi di proprietà: Non risultano presenti suddivisioni in millesimi delle parti comuni.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'immobile risulta realizzato in data precedente all'entrata in vigore delle normative succitate. Ad ogni modo, essendo posizionato al piano terra, risulta adattabile con interventi non particolarmente onerosi, né dal punto di vista tecnico, né da quello economico.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non risultano presente particolari vincoli o dotazioni condominiali. Si rileva esclusivamente quanto segue: - Si precisa che 2 delle 6 unità che compongono il condominio risultano essere di proprietà e gestione ATER. - La fornitura d'acqua risulta far capo ad un contatore condominiale, a valle del quale sono presenti appositi divisionali per le singole unità immobiliari.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non noto.**Note Indice di prestazione energetica:** Per l'immobile non si è avuta evidenza della presenza di un APE in corso di validità. Si precisa solo che i recenti lavori di riqualificazione energetica (Superbonus), non ancora terminati, hanno indubbiamente migliorato il comportamento energetico dell'unità immobiliare.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** No.**QUESITO N. 3: PROCEDERE ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE PIGNORATO.****Identificativo corpo:** A - Appartamento.**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione:** Località Peschiera, Via Antonio Gramsci, 10**Quota e tipologia del diritto****1/1 di - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: - Residenza attuale: - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata ha contratto matrimonio con in data , in regime di separazione dei beni. Il Tribunale di Matera in data ha omologato la separazione consensuale dei coniugi (iscritta al n.).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Il diritto reale riportato su pignoramento corrisponde a quello effettivo desunto dall'analisi della documentazione di riferimento.

Note: Si veda l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio e il certificato di residenza allegati alla presente.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: (CF) nata a il , foglio 33, particella 199, subalterno 2, indirizzo Contrada Peschiera 1, piano T, comune Craco, categoria A/3, clas-se 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 195,22

Derivante da: Atto del 28/11/2009 Pubblico ufficiale DIMUCCIO MICHELE Sede TRICARICO (MT) Repertorio n. 8326 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7382.1/2009 Reparto PI di MATERA in atti dal 01/12/2009.

Millesimi di proprietà di parti comuni: Non risultano presenti suddivisioni in millesimi delle parti comuni.

Confini: L'unità immobiliare è sita al piano terra di un fabbricato di n. 6 unità totali, di cui n.3 al piano terra e n.3 al piano primo. L'unità in questione possiede affacci completamente liberi lungo i prospetti Sud, Est ed Ovest (con affaccio diretto sulla viabilità locale di zona), mentre il prospetto Nord possiede un affaccio parzialmente libero, avendo una piccola parte confinante con l'androne condominiale. L'unità è posta direttamente contro-terra, mentre al di sopra di essa è presente altra unità immobiliare appartenente a terzi.

Espropriazioni per pubblica utilità: No.

Note: I dati di superficie catastale non risultano presenti in visura; L'immobile risulta non dotato di apposita planimetria catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:

dati catastali effettivi del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lo scrivente ha estratto dai canali telematici dell'Agenzia delle Entrate la documentazione catastale aggiornata del bene. Nello specifico è stato possibile reperire il foglio di mappa e la visura storica, mentre non sono risultati presenti agli atti l'elaborato planimetrico e la planimetria catastale. Per quanto riguarda l'analisi di coerenza soggettiva, i dati riportati in visura (intestazione, quote, provenienza) corrispondono a quelli effettivi. In relazione alla conformità oggettiva, lo scrivente ritiene di evidenziare i seguenti aspetti:

1. L'assenza di una planimetria catastale, e dei dati superficiali, non consente la verifica della conformità del bene in termini di conformazione geometrica;
2. La categoria catastale del bene (A/3) risulta congruente con le caratteristiche effettive dell'unità immobiliare, mentre la classe (1), risulta inferiore a quella effettiva, tenuto conto anche dei recenti lavori di riqualificazione impiantistica e dell'involucro (si veda sezione "edilizia").
3. La consistenza del bene, pari a vani 4,5, risulta inferiore a quella effettiva (a parere dello scrivente pari a vani 5);
4. I dati toponomastici risultano imprecisi: sulla visura viene infatti riportato l'indirizzo "C.da Peschiera n.1", mentre l'indirizzo effettivo risulta essere via Antonio Gramsci n.10.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

Descrizione delle opere da sanare: Occorre presentare, previo affidamento di incarico a tecnico abilitato, la planimetria catastale mancante, inserendo anche i dati corretti di consistenza (vani e superficie catastale) e di toponomastica.

Affidamento incarico a tecnico abilitato: € 450,00

Tributi catastali: € 50,00

Oneri Totali: **€ 500,00**

Note: L'immobile risulta privo di planimetria catastale perché fu realizzato su iniziativa statale a seguito del crollo del paese di Craco (vecchio) e quindi accatastato d'ufficio con accertamento del 20.10.1970.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale; note: Al fine di comprendere più approfonditamente le ragioni dell'assenza della planimetria catastale, lo scrivente si è recato, in data 21.04.2023, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, ove il funzionario interpellato ha confermato l'assenza del suddetto documento ed anche le ragioni di tale assenza (accatastamento d'ufficio di immobile realizzato dallo Stato). A detta di tale funzionario tale situazione risulterebbe diffusa su tutto il centro urbano di Craco Peschiera, nel quale solo alcuni immobili risultano dotati di planimetria, a seguito dell'iniziativa diretta dei proprietari.



QUESITO N. 4: PROCEDERE ALLA PREDISPOSIZIONE DI SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

CORPO: A - APPARTAMENTO

Dati catastali:) nata a foglio
33, particella 199, subalterno 2, indirizzo Contrada Peschiera 1, piano T, comune Craco, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita € 195,22

Quota e tipologia del diritto:

- 1/1 di Piena proprietà

Corrispondenza del diritto reale indicato nell'atto di pignoramento con quello in titolarità all'esecutato:

Il diritto reale riportato su pignoramento corrisponde a quello effettivo desunto dall'analisi della documentazione di riferimento.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali effettivi del bene corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Conformità catastale: NON si dichiara la conformità catastale. Al fine di comprendere più approfonditamente le ragioni dell'assenza della planimetria catastale, lo scrivente si è recato, in data 21.04.2023, presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, ove il funzionario interpellato ha confermato l'assenza del suddetto documento ed anche le ragioni di tale assenza (accatastamento d'ufficio di immobile realizzato dallo Stato). A detta di tale funzionario tale situazione risulterebbe diffusa su tutto il centro urbano di Craco Peschiera, nel quale solo alcuni immobili risultano dotati di planimetria, a seguito dell'iniziativa diretta dei proprietari.

Conformità edilizia: NON si dichiara la conformità edilizia. Sebbene l'immobile risulti legittimamente edificato, in virtù di quanto descritto nella apposita sezione, lo scrivente ritiene di non poter dichiarare la piena conformità edilizia, a causa dei seguenti aspetti:

1. Il bene non risulta avere una conformazione interna corrispondente pienamente a quanto rappresentato negli unici elaborati grafici ufficiali disponibili, ovvero la planimetria dello stato di fatto allegata alla certificazione notarile e la planimetria riprodotta negli elaborati grafici allegati alla pratica Cilas di Superbonus. Nello specifico il bagno risulta possedere dimensioni sensibilmente maggiori di quelle rappresentate, a causa della diversa posizione di un tramezzo ed inoltre risulta essere stato realizzato un piccolo vano di servizio all'interno della cucina;
2. Non si è avuta evidenza della certificazione degli impianti;
3. I lavori giustificati dalla Cilas del 2022 sono stati eseguiti solo parzialmente e paiono essere stati interrotti, lasciando il relativo iter amministrativo in sospeso e non definito;
4. Il bene viene utilizzato come ufficio, pur essendo di natura residenziale;
5. Non vi è evidenza del certificato di agibilità dell'immobile;

Per quanto riguarda l'agibilità, lo scrivente ritiene che essa possa comunque essere certificata (ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), non presentando l'immobile particolari situazioni pregiudizievoli a riguardo, a meno dell'assenza di certificazione degli impianti e delle probabili difformità interne. Il bene risulta infatti sostanzialmente legittimo dal punto di vista urbanistico ed in possesso degli idonei requisiti igienico-sanitari. Ai fini della certificazione di agibilità si rende quindi necessario, a parere dello scrivente, provvedere con il seguente iter:

1. Finalizzare e definire la pratica di Superbonus in corso;
2. Regolarizzare la differente conformazione interna a mezzo di una C.I.L.A. postuma (art. 6-bis c.5 del D.P.R. 380/01), con pagamento di sanzione pari a € 1.000,00;
3. Provvedere alla eventuale messa a norma e certificazione degli impianti installati;
4. Presentare opportuna pratica ai sensi del succitato art. 24 D.P.R.380/01.

Si precisa che l'iter indicato non porta in conto ulteriori esigenze che potrebbero scaturire dall'eventuale necessità di certificazione statico-sismica del fabbricato. Si ricorda inoltre che il bene necessita anche di una regolarizzazione catastale, come descritto nell'apposita sezione. Ad ogni modo i costi legati all'iter ipotizzato possono essere ragionevolmente stimati in circa 4.000,00 € (sanzione, oneri tecnici, diritti di segreteria).

Conformità urbanistica: Si dichiara la conformità urbanistica. Il bene risulta conforme alla strumentazione urbanistica vigente. Si rileva esclusivamente un utilizzo improprio da parte dell'esecutata, la quale utilizza il bene come ufficio. Per gli altri rilievi si veda la sezione "conformità edilizia".

QUESITO n. 5: procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato

Titolare/Proprietario: DEMANIO DELLO STATO RAMO LAVORI PUBBLICI **proprietario/i ante ventennio al 20/09/2005.** In forza di Costruzione.

Titolare/Proprietario: COMUNE DI CRACO (CF 81001170778) dal 20/09/2005 al 28/11/2009. In forza di Decreto - Verbale di Ricognizione degli alloggi E.R.P. trasferiti ope legis ai Comuni - a rogito di Agenzia del Demanio, in data 20/09/2005, ai nn. 2005/6459; trascritto a Matera, in data 04/08/2007, ai nn. 9277/7004.

Titolare/Proprietario: (CF _____ dal 28/11/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di Contratto di cessione di alloggio ai sensi della L. n.560/1993 - a rogito di Notaio Michele Dimuccio, in data 28/11/2009, ai nn. 8326/3403; trascritto a Matera, in data 30/11/2009, ai nn. 9796/7382.

QUESITO N. 6: VERIFICARE LA REGOLARITÀ DEL BENE O DEI PIGNORATI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Costruzione eseguita su diretta iniziativa Statale nel 1965, in attuazione della L. n. 1010/48. Intestazione: Agenzia del Demanio.

Per lavori: Realizzazione di alloggi popolari (edilizia sovvenzionata).

Oggetto: nuova costruzione

NOTE: Non risulta essere presente alcun titolo edilizio originario per il fabbricato in esame, in quanto lo stesso fu realizzato direttamente dallo Stato. Come infatti previsto dall'art. 29 della Legge n. 1150/42 per gli immobili realizzati su iniziativa pubblica non sussisteva l'obbligo di munirsi di licenza edilizia o altro titolo abilitativo. Il fabbricato, ad ogni modo, fu realizzato in data precedente all'entrata in vigore della L. n. 765/1967 (c.d. legge Ponte) ed in assenza di pianificazione urbanistica vigente in zona (la quale fu adottata ed approvata nel 1970).

Numero pratica: 698/22

Intestazione:

Tipo pratica: CILAS - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata Superbonus

Per lavori: Efficientamento energetico ai sensi degli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020

Oggetto: Manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico.

Presentazione in data 15/02/2022 al n. di prot. 698

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: I lavori comunicati dal suddetto titolo giustificativo risultano essere stati avviati in data 16.02.2022 ed ancora in corso di esecuzione. Alla data del sopralluogo, infatti, i lavori eseguiti riguardavano la posa in opera di coibentazione sulle pareti perimetrali, la sostituzione dei serramenti e l'installazione dell'impianto termico e condizionamento. I restanti lavori (coibentazione della copertura ed installazione di impianto fotovoltaico) risultano invece non ancora eseguiti. I lavori, inoltre, sembrano essere fermi e sospesi da tempo.

Conformità edilizia:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si veda la sezione "note conformità edilizia".

Si veda la sezione "note": € 4.000,00

Oneri Totali: **€ 4.000,00**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Sebbene l'immobile risulti legittimamente edificato, in virtù di quanto già descritto, lo scrivente ritiene di non poter dichiarare la piena conformità edilizia, a causa dei seguenti aspetti:

1. Il bene non risulta avere una conformazione interna corrispondente pienamente a quanto rappresentato negli unici elaborati grafici ufficiali disponibili, ovvero la planimetria dello stato di fatto allegata alla certificazione notarile e la planimetria riprodotta negli elaborati grafici allegati alla pratica Cilas di Superbonus. Nello specifico il bagno risulta possedere dimensioni sensibilmente maggiori di quelle rappresentate, a causa della diversa posizione di un tramezzo ed inoltre risulta essere stato realizzato un piccolo vano di servizio all'interno della cucina;
2. Non si è avuta evidenza della certificazione degli impianti;
3. I lavori giustificati dalla Cilas del 2022 sono stati eseguiti solo parzialmente e paiono essere stati interrotti, lasciando il relativo iter amministrativo in sospeso e non definito;
4. Il bene viene utilizzato come ufficio, pur essendo di natura residenziale;
5. Non vi è evidenza del certificato di agibilità dell'immobile;

Per quanto riguarda l'agibilità, lo scrivente ritiene che essa possa comunque essere certificata (ai sensi dell'art. 24 del D.P.R. 380/01 e s.m.i.), non presentando l'immobile particolari situazioni pregiudizievoli a riguardo, a meno dell'assenza di certificazione degli impianti e delle probabili difformità interne. Il bene risulta infatti sostanzialmente legittimo dal punto di vista urbanistico ed in possesso degli idonei requisiti igienico-sanitari. Ai fini della certificazione di agibilità si rende quindi necessario, a parere dello scrivente, provvedere con il seguente iter:

1. Finalizzare e definire la pratica di Superbonus in corso;
2. Regolarizzare la differente conformazione interna a mezzo di una C.I.L.A. postuma (art. 6-bis c.5 del D.P.R. 380/01), con pagamento di sanzione pari a € 1.000,00;
3. Provvedere alla eventuale messa a norma e certificazione degli impianti installati;
4. Presentare opportuna pratica ai sensi del succitato art. 24 D.P.R.380/01.

Si precisa che l'iter indicato non porta in conto ulteriori esigenze che potrebbero scaturire dall'eventuale necessità di certificazione statico-sismica del fabbricato. Si ricorda inoltre che il bene necessita anche di una regolarizzazione catastale, come descritto nell'apposita sezione.

Ad ogni modo i costi legati all'iter ipotizzato possono essere ragionevolmente stimati in circa 4.000,00 € (sanzione, oneri tecnici, diritti di segreteria).

Conformità urbanistica:**Abitazione di tipo economico [A3]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	D.P.G.R. n. 1510 del 06.10.1977
Zona omogenea:	Zona edilizia lineare semintensiva tipo B.
Norme tecniche di attuazione:	Norme di Piano, art. 4.2, punto 5. Zona lineare semintensiva tipo B: Indice di fabbricabilità: 4 mc/mq; Altezza massima: 10,50 m; Le altre norme tecniche di attuazione saranno definite in sede di piano particolareggiato o strumento urbanistico analogo.

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	4 mc/mq
Altezza massima ammessa:	10,50 m
Altro:	Eventuali capacità edificatorie dovrebbero essere approfondite nel dettaglio, tenuto conto che le N.T.A. del P.R.G. prevedono eventuali piani particolareggiati o strumenti urbanistici analoghi.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Il fabbricato fu realizzato direttamente dallo Stato nel 1964/1965 (ai sensi del D.Lgs. n. 1010/1948), quindi prima dell'adozione ed approvazione del vigente P.R.G. (1970).

Note sulla conformità:

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica; **note:** Il bene risulta conforme alla strumentazione urbanistica vigente. Si rileva esclusivamente un utilizzo improprio da parte dell'esecutata, la quale utilizza il bene come ufficio. Per gli altri rilievi, si veda la sezione "conformità edilizia".

Note generali sulla conformità: Il fabbricato fu realizzato direttamente dallo Stato nel 1965 (ai sensi del D.Lgs. n. 1010/1948), a seguito dell'evento franoso che distrusse l'abitato vecchio. Trattasi quindi di edilizia sovvenzionata per la quale il bene è stato poi dato in gestione allo I.A.C.P. (oggi A.T.E.R.). Quest'ultimo Ente diede in locazione il bene all'odierna esecutata (sussistendone i requisiti) con contratto di locazione Rep. n. 22410 del 22.02.2001 registrato a Matera il 01.03.2001 al n. 567. Il bene fu quindi successivamente trasferito in proprietà al Comune di Craco, con verbale di ricognizione Agenzia del Demanio Rep. n.2005 Racc. n. 6459 del 20.09.2005, trascritto a Matera il 04.08.2007 R.G. 9277, R.P. 7004. In attuazione del piano di vendita predisposto ai sensi della L. n. 560 del 24.12.1993, il Comune di Craco vendeva e cedeva l'immobile all'odierna esecutata, con atto a firma del Notaio Michele Dimuccio Rep. 8326, Racc. n. 3403 del 28.11.2009, trascritto a Matera il 30.11.2009 R.G. 9796 R.P. 7382. In tale occasione l'A.T.E.R. non ritenne di esercitare il diritto di prelazione ai sensi della L.R. 24/2007 e della L. n. 560/1993. Nel suddetto atto di cessione, gli unici vincoli previsti risultano essere l'inalienabilità e la invariabilità della destinazione d'uso per 10 anni dalla trascrizione dell'atto (termini temporali oramai scaduti). Un ulteriore aspetto da evidenziare risulta essere il regime vincolistico della zona. Il bene non risulta soggetto a vincoli particolari, tranne per quello previsto dall'art. 142 c.1 del D.Lgs. n. 42/2004 (aree tutelate per legge). Il bene risulta infatti situato a meno di 150 metri (circa 75) da un corso d'acqua e quindi assoggettato a vincolo paesaggistico. Il suddetto Decreto, tuttavia, prevede che sono esclusi da tale vincolo le aree che alla data 06.09.1985 risultavano delimitate nelle zone territoriali omogenee A e B previste dal D.M. n. 1444/68, come nel caso in esame, essendo il P.R.G. risalente al 1970.

QUESITO N. 7: indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Alla data del sopralluogo il bene risultava occupato dall'esecutata e nella sua piena disponibilità. L'immobile (di destinazione residenziale) risulta in realtà utilizzato come ufficio. Al fine di appurare l'eventuale presenza di contratti di locazione/comodato registrati, lo scrivente ha inoltre presentato apposita richiesta, in data 26.04.2023, all'Agenzia delle Entrate - Uff. territoriale di Matera, con successive pec di sollecito in data 27.05.2023 e 17.07.2023. Da tale indagine è risultato che non risulta registrato alcun contratto.

QUESITO N. 8: SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

Iscrizioni:

Nessuna.

Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di _____ Derivante da: Atto giudiziario UNEP Tribunale di Matera; A rogito di U.G. Tribunale di Matera in data 23/09/2021 ai nn. 1254 iscritto/trascritto a Matera in data 11/10/2021 ai nn. 8719/7130;

Altre trascrizioni:

Nessuna.

Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

Misure Penali

Nessuna.

QUESITO N. 9: VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADANO SU SUOLO DEMANIALE:

No. Il bene è stato trasferito in piena proprietà.

QUESITO N. 10: VERIFICARE L'ESISTENZA DI PESI OD ONERI DI ALTRO TIPO:

No.

QUESITO n. 11: fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Il condominio nel 2020 ha deliberato la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica ai sensi del D.L. n. 34/2020 (c.d. superbonus), sfruttando i meccanismi della cessione del credito e sconto in fattura. Tali lavori risultano essere stati solo parzialmente eseguiti e sono fermi da tempo.

Avvertenze ulteriori: No.

QUESITO N. 12: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DEI BENI:

Identificativo corpo: A - Appartamento - Abitazione di tipo economico [A3]

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza del bene viene espressa attraverso una superficie virtuale, definita "superficie commerciale", sulla base della definizione fornita dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Sulla base di tali criteri, la superficie commerciale del bene in oggetto viene fornita dalla somma delle superfici interne (al lordo dei muri interni), delle murature esterne (comutate fino ad uno spessore massimo di 50 cm) e dei muri in comunione (computati al 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm).

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Superficie utile interna (calpestabile)	sup lorda di pavimento	65,35	1,00	65,35
Superficie delle murature esterne ed in comunione.	sup lorda di pavimento	17,75	1,00	17,75
Superficie murature interne	sup lorda di pavimento	4,78	1,00	4,78
		87,88		87,88

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: II-2022

Zona: Craco - zona B1

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 370

Valore di mercato max(€/mq): 550

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio estimativo adottato è quello del valore di mercato, ovvero del valore che si realizza, con maggiore probabilità, da una libera compravendita. Rappresenta l'equivalenza tra l'utilità del bene e quello di una quantità di moneta ed è funzione delle curve di domanda ed offerta. Secondo l'International Valuation Standard – I.V.S. rappresenta *“la stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione”*.

La stima del valore di mercato può essere fatta sulla base di diverse metodologie estimative, la scelta delle quali dipende dal perito in funzione delle caratteristiche del mercato e del bene in esame. I vari metodi estimativi possono essere di tipo diretto (in presenza di un mercato che fornisce un adeguato campione di immobili “comparabili”), quale il metodo del confronto di mercato, oppure di tipo indiretto, nel caso non si abbia a disposizione un sufficiente campione di prezzi noti, come ad esempio il metodo dei costi o il metodo finanziario. In tale sede lo scrivente ha adottato una metodologia di tipo diretto, basato quindi sul confronto di mercato. Quest'ultimo a sua volta può declinarsi in una serie di procedimenti estimativi, di differente affidabilità e precisione, tra i quali lo scrivente ha adottato quello sintetico-comparativo, basato su fonti dirette e certe (atti di compravendita avvenuti di recente nel segmento di mercato del subject). Esclusivamente ai fini di una verifica sommaria dei valori ottenuti con tale procedimento, lo scrivente ha inoltre effettuato una comparazione con i valori forniti dalle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) e da altri Osservatori, nonché dai prezzi di offerta reperiti presso agenzie immobiliari operanti nella zona in oggetto.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Matera;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Matera;

Uffici del registro di Matera;

Ufficio tecnico di Craco (MT);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet di agenzie immobiliari operanti in zona; Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.); Borsino Immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Abitazioni civili in stato normale: 525,00 €/mq;

Abitazioni economiche in stato normale: 460,00 €/mq.;

Altre fonti di informazione: Stimatrix.it (per la ricerca di atti di compravendita); Operatori e tecnici operanti in zona;

8.3 Valutazione corpi:

A - Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.561,00.

Il criterio di stima adottato si basa sul concetto di "valore di mercato", inteso come punto di incontro tra domanda ed offerta e determinato attraverso una metodologia estimativa basata sulla comparazione diretta. Ai fini dell'utilizzo di tale metodo, risulta quindi importante analizzare preliminarmente il mercato in esame e lo specifico segmento di interesse. All'interno di quest'ultimo, poi, occorre reperire i dati relativi ad un congruo set di immobili comparabili, ovvero di beni in possesso di caratteristiche analoghe a quella del subject. Tali comparabili (ed i relativi valori di mercato) possono essere reperiti attraverso due tipi di fonti: dirette ed indirette. Le prime riguardano sia gli atti di compravendita avvenuti di recente nel segmento in esame, sia i prezzi di offerta pubblicati dalle agenzie immobiliari della zona (c.d. asking price); Le seconde sono invece costituite dalle c.d. quotazioni immobiliari (ad esempio quelle O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate). Le fonti sopra descritte sono state elencate in ordine decrescente di affidabilità e significatività. Attraverso tali fonti è quindi possibile determinare un valore medio unitario (espresso come €/mq) che poi deve essere corretto in base alle caratteristiche effettive del bene oggetto di stima (metodo sintetico-comparativo pluriparametrico).

Nel caso in esame siamo in presenza di un mercato immobiliare affittivo, a causa delle caratteristiche demografiche, economiche e sociali del centro urbano in cui è collocato il subject. Lo specifico segmento (residenziale usato, di caratteristiche economiche) in tale ambito risulta ancora più penalizzato. Lo scrivente, ad ogni modo, ha eseguito le proprie indagini di mercato, ottenendo i seguenti valori.

Fonti dirette (atti di compravendita).

Lo scrivente ha reperito n. 3 atti di compravendita:

1. Abitazione economica in via G. Matteotti 2 di 94 mq. Atto del giugno 2023. Prezzo di vendita: € 22.548,00 - valore medio: 240,00 €/mq;
2. Abitazione economica in via G. Matteotti 1 di 71 mq. Atto del maggio 2023. Prezzo di vendita: € 14.055,00 - valore medio: 198,00 €/mq;
3. Abitazione economica in via G. Fortunato 1 di 90 mq. Atto del luglio 2022. Prezzo di vendita: € 30.000,00 - valore medio: 334,00 €/mq;

La media aritmetica fornisce il valore di 257 €/mq.

Fonti dirette (asking price).

L'unico annuncio immobiliare presente in tutto il centro urbano riguarda un'unità immobiliare in piazza della Repubblica di mq 100, offerto ad € 35.000,00 - valore medio: 350,00 €/mq.

Fonti indirette (O.M.I.).

Per quanto riguarda le abitazioni economiche in stato di conservazione normale, le quotazioni dell'OMI forniscono il valore minimo di 370,00 ed il massimo di 550,00 €/mq (rilevazione II semestre del 2022).

Risulta quindi evidente il sensibile scarto tra prezzi d'offerta/quotazioni medie ed i prezzi certi derivanti dagli atti di compravendita. Le ragioni di tale situazione sono da ricercarsi in una pluralità di fattori (incerta significatività delle quotazioni immobiliari, dubbia affidabilità dei valori riportati in atto, ampio scarto tra prezzo offerto e valore effettivo del bene, scarsa dinamicità ed appetibilità del mercato di zona, etc.).

Per lo specifico immobile in esame si assumerà quindi il valore più affidabile, ovvero quello desunto dalle effettive transazioni, pari a circa 260,00 €/mq, incrementato di una percentuale pari al 25% per portare in conto l'incidenza di tali incertezze e delle migliorie recentemente apportate al bene, ottenendo quindi il valore finale di 325,00 €/mq.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie utile interna (calpestabile)	65,35	€ 325,00	€ 21.238,75
Superficie delle murature esterne ed in comunione.	17,75	€ 325,00	€ 5.768,75
Superficie murature interne	4,78	€ 325,00	€ 1.553,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.561,00
Valore corpo			€ 28.561,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.561,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.561,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	87,88	€ 28.561,00	€ 28.561,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€24.061,00**

QUESITO N. 13: PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA PER GLI IMMOBILI PIGNORATI PER LA SOLA QUOTA:

QUESITO N. 14: ACQUISIRE LE CERTIFICAZIONI DI STATO CIVILE, DI UFFICIO ANAGRAFE E DELLA CAMERA DI COMMERCIO E PRECISARE IL REGIME PATRIMONIALE IN CASO DI MATRIMONIO

Identificativo corpo: A - Appartamento.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Località Peschiera, Via Antonio Gramsci, 10

Quota e tipologia del diritto

1/1 di **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: - Residenza alla data del pignoramento: -
 Residenza attuale: - Stato Civile: Separata - Regime Patrimoniale: Separazione
 dei beni - Data Matrimonio: - Ulteriori informazioni sul debitore: L'esecutata ha contratto matrimonio con _____ in data _____, in regime di separazione dei beni. Il Tribunale di Matera in data _____ ha omologato la separazione consensuale dei coniugi (iscritta al n. _____).

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Data generazione:
13-10-2023

L'Esperto alla stima
INGEGNERE DANIELE BECUCCI